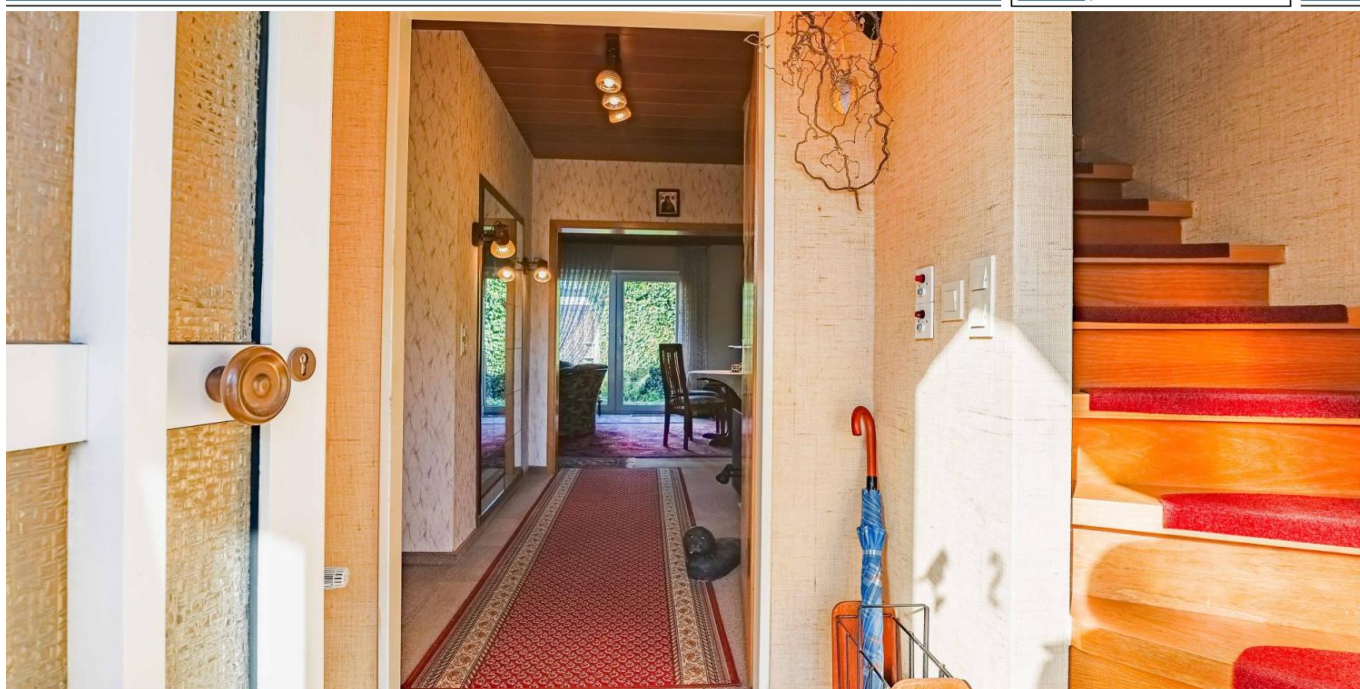


Cuxhaven – Süder-Westerwisch

# Le bonheur à la maison vous attend !

CODE DU BIEN: 25389016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 131 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 608 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25389016
Surface habitable	ca. 131 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	2.5
Salles de bains	2
Année de construction	1981
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	249.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 42 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Informations énergétiques

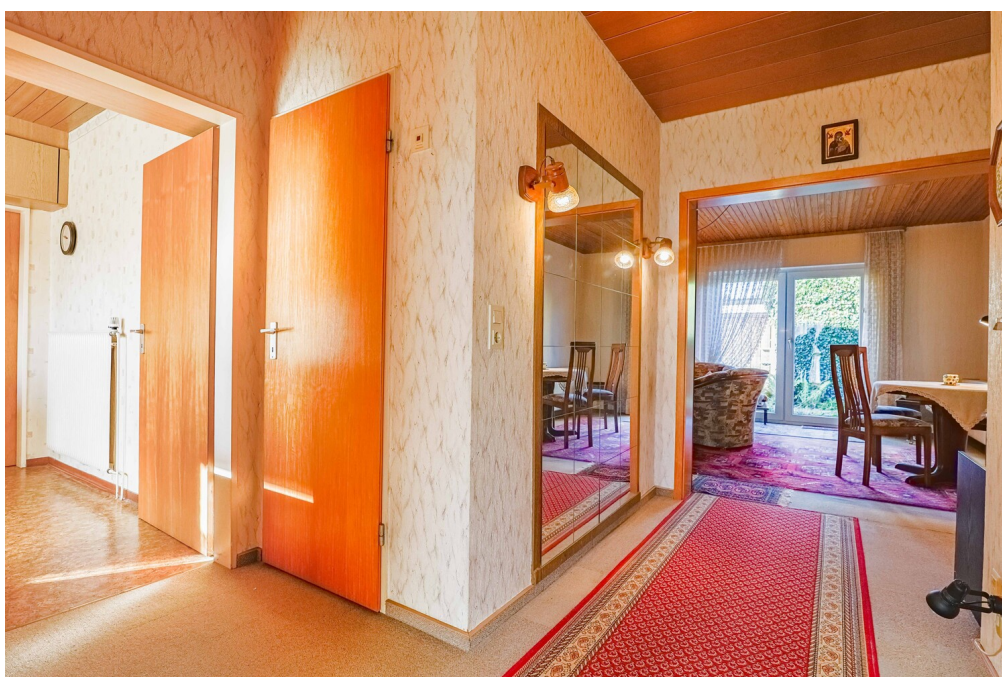
Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	89.30 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1981



CODE DU BIEN: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La propriété





CODE DU BIEN: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

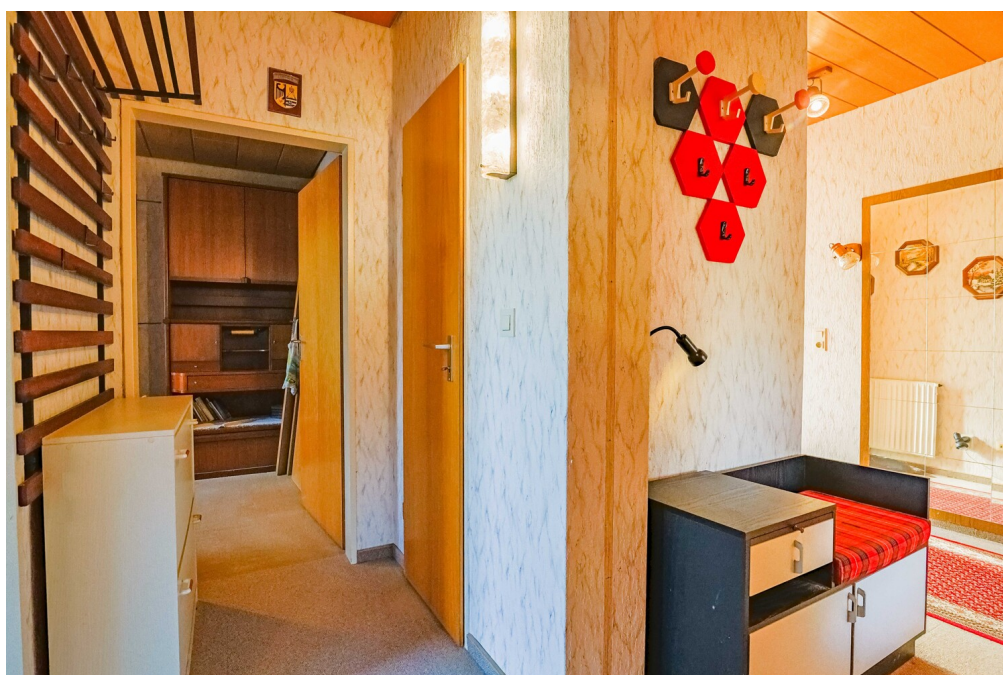
## La propriété





CODE DU BIEN: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

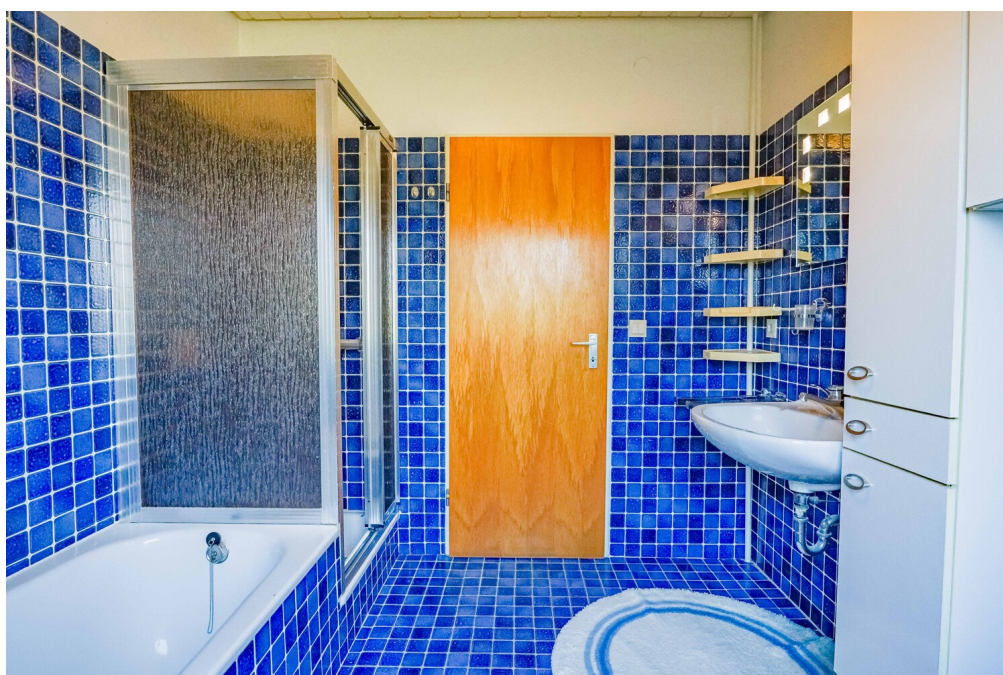
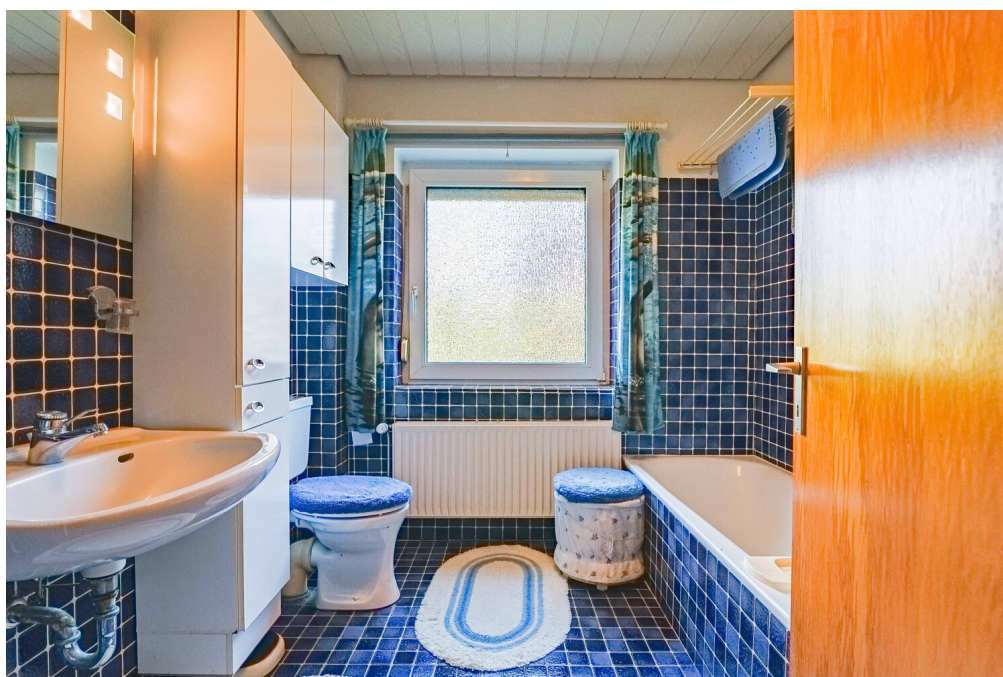
## La propriété





CODE DU BIEN: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La propriété





CODE DU BIEN: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

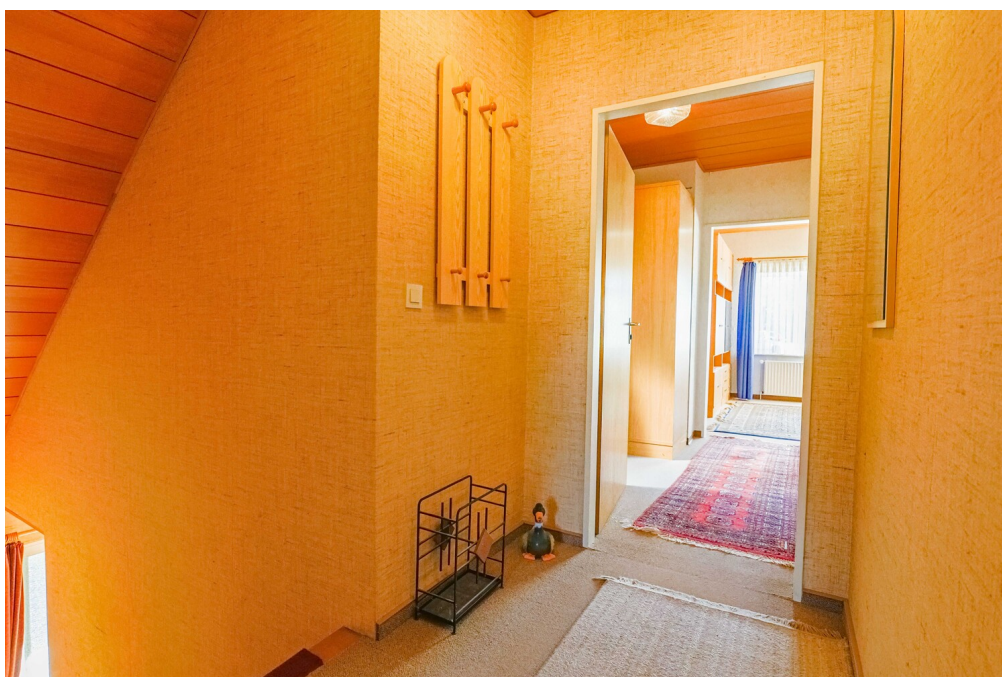
## La propriété





CODE DU BIEN: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La propriété





CODE DU BIEN: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La propriété





CODE DU BIEN: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

## Une première impression

À deux pas de chez vous, une vie paisible vous attend ! Cette maison bien entretenue, bien que légèrement datée, n'attend qu'une nouvelle vie et recherche un propriétaire qui saura la transformer avec amour et goût en un véritable havre de paix. Construite en 1981, cette maison individuelle avec appartement indépendant se situe sur un terrain d'environ 608 m<sup>2</sup>. La surface habitable d'environ 131 m<sup>2</sup> est répartie sur deux niveaux. Le rez-de-chaussée, d'environ 89 m<sup>2</sup>, comprend deux chambres, un séjour/salle à manger, un salon séparé avec cheminée, des toilettes invités, une salle de bain complète et une cuisine avec cellier attenant. Le séjour/salle à manger s'ouvre sur une terrasse exposée ouest avec un bassin de jardin. L'appartement indépendant au dernier étage offre environ 42 m<sup>2</sup> de surface habitable, incluant une salle d'eau, une chambre et un séjour/cuisine. Les combles, également situés au dernier étage, offrent un espace de rangement considérable et peuvent facilement être aménagés en pièce supplémentaire. Des espaces de rangement supplémentaires sont disponibles grâce à un abri voiture, un garage avec pièce de rangement et un cabanon. Intéressé(e) ? Appelez-nous pour prendre rendez-vous et laissez-vous séduire par cette propriété !

**CODE DU BIEN: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

## Détails des commodités

Highlights:

- Zentrale Lage in einem kleinen Wohngebiet mit Nähe zur Natur
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Solide Bausubstanz
- Gepflegter Zustand
- Durchdachte Raumaufteilung
- Alle Räume des täglichen Lebens im Erdgeschoss
- Kamin
- Carport & Garage



**CODE DU BIEN: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

## Tout sur l'emplacement

Weite Sandstrände, bunte Strandkörbe und kreischende Möwen sind nur einige Dinge, die das Nordseeheilbad Cuxhaven auszeichnen. Mit ihrem maritimen Flair, ihrer faszinierenden Landschaft und Vielfalt begeistert die Stadt nicht nur die ca. 49.000 Einwohner, sondern Jahr für Jahr auch tausende Besucher aus aller Welt. An der nördlichen Spitze Niedersachsens gelegen und an zwei Seiten von Wasser umgeben ist Cuxhaven Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und zählt zu den Metropolregionen Bremen/Oldenburg und Hamburg.

Die Immobilie befindet sich in einem kleinen Wohngebiet von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

**CODE DU BIEN: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 89.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Dallmann & Robert Monien

---

Segelckestraße 38, 27472 Cuxhaven

Tel.: +49 4721 - 94 99 000

E-Mail: [cuxhaven@von-poll.com](mailto:cuxhaven@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)